

UCHWAŁA NR 1944/20
ZARZĄDU WOJEWÓDZTWA ŚWIĘTOKRZYSKIEGO
Z DNIA 1 kwietnia 2020r.

W SPRAWIE :

niewyrażenia zgody dla Regionalnego Centrum Naukowo-Technologiczne w Podzamczu, na wypowiedzenie umów najmu nr: 21/08/2017 z dnia 21.08.2017 r., 02/07/2017 z dnia 3.07.2017 r. oraz 01/07/2017 z dnia 3.07.2017 r., obciążających nieruchomości objętą trwałym zarządem RCNT.

NA PODSTAWIE:

art. 43 ust. 4, art. 25d ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2020.65 z późn.zm.) oraz art. 41 ust. 1 i ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie województwa (Dz.U.2019.512 z późn. zm.), uchwała się, co następuje:

§ 1

nie wyraża się zgody dla Regionalnego Centrum Naukowo - Technologicznego w Podzamczu, na wypowiedzenie umów najmu nr: 21/08/2017 z dnia 21.08.2017 r., 02/07/2017 z dnia 3.07.2017 r. oraz 01/07/2017 z dnia 3.07.2017 r., obciążających nieruchomości objętą trwałym zarządem RCNT.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Dyrektorowi Regionalnego Centrum Naukowo-Technologicznego w Podzamczu.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

MARSZAŁEK
WOJEWÓDZTWA ŚWIĘTOKRZYSKIEGO

ANDRZEJ BĘTKOWSKI

Uzasadnienie:

Mając na uwadze art. 43 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2020.65 z późn.zm.), który stanowi, że *jednostka organizacyjna ma prawo wypowiedzenia, za zgodą organu nadzorującego, każdej umowy najmu, dzierżawy i użyczenia nieruchomości lub jej części, obciążających nieruchomość objętą trwałym zarządem, z zachowaniem trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia*, w dniu 5 lutego 2020r. Pan Marcin Zawierucha - Dyrektor Regionalnego Centrum Naukowo - Technologicznego w Podzamczu wystąpił z wnioskiem o wyrażenie zgody na zmianę najemcy restauracji, kawiarenki oraz hotelu na terenach będących w trwałym zarządzie RCNT (dotyczy: umów najmu nr: 21/08/2017 z dnia 21.08.2017 r., 02/07/2017 z dnia 3.07.2017 r. oraz 01/07/2017 z dnia 3.07.2017 r.)

Przedmiotowy wniosek Dyrektor jednostki uzasadnił narastającym konfliktem między najemcą a wynajmującym, dotyczącym m.in.:

- ✓ *kierowaniem różnego typu „skarg” pod adresem władz RCNT,*
- ✓ *podważaniem przez najemcę ustaleń spisanych w protokole sporządzonym ze spotkania, w którym uczestniczyli także: księgowa, adwokat oraz protokolant (pracownik jednostki);*
- ✓ *niszczeniem mienia Marszałka (wynajmujący wskazał, że obecnie Policja prowadzi postępowanie wyjaśniające),*
- ✓ *wykorzystywaniem przez najemcę windy dla osób niepełnosprawnych niezgodnie z przeznaczeniem (wynajmujący wskazuje, że z powziętych przez Niego informacji wynika, że w związku z wprowadzeniem przez najemcę w błąd Państwową Inspekcję Sanitarną, uzyskał on zgodę na przewóz produktów do restauracji, co powoduje narzucenie wynajmującemu konieczność wyrażenia zgody na takie działanie, które stoi w sprzeczności z zasadami gospodarowania mieniem w jednostce),*
- ✓ *wezwaniami najemcy do zmiany sposobu naliczenia opłat za media - ze szkodą dla wynajmującego,*
- ✓ *zaburzoną komunikacją między stronami,*
- ✓ *roszczeniami w zakresie m.in.: udostępnienia dokumentów potwierdzających zgodę na wycinkę gałęzi, przesyłania zapytań o cenę.*

Zgodnie z art. 673 § 3 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny jeżeli czas trwania najmu jest oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca, mogą wypowiedzieć najem w wypadkach określonych w umowie.

Analiza stanu faktycznego wykazała, że nie można w sposób jednoznaczny stwierdzić, aby najemca składając pisma do organu nadzorującego RCNT, dotyczące napotykaných utrudnień w prowadzeniu działalności gospodarczej, dopuścił się naruszeń wskazanych w § 17 umów, w którym określono przesłanki ich rozwiązania. W § 17 ust. 1 pkt 6 ww. umów zapisano uprawnienie wynajmującego do rozwiązania umów najmu w przypadku, *gdy najemca wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi* - jest to zapis podobny do przepisu art. 685 k.c., zgodnie z którym *jeżeli najemca lokalu wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali z budynku uciążliwym, wynajmujący może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia*. W wyroku Sądu Najwyższego z dnia 6 marca 1980r., III CRN 12/80, wskazano: *Jeśli uporczywe składanie przez najemcę licznych skarg na wynajmującego zawierających nieprawdziwe i szkalujące go zarzuty, wiąże się z niewłaściwym korzystaniem przez najemcę z lokalu i konfliktami na tym tle, to takie postępowanie stanowi kontynuację wykroczenia przez najemcę przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu i jego niewłaściwego zachowania, czyniąc go najemcą uciążliwym, co spełnia przesłanki art. 685 k.c.*

Mając powyższe na uwadze w oparciu o posiadaną dokumentację nie można uznać, że składane przez Panią Renatę Kamienik pisma spełniają przesłanki wskazane w ww. wyroku sądu. Nie zostały też stwierdzone fakty pozwalające jednoznacznie uznać, że dyspozycja przepisu art. 685 k.c., jak również dyspozycja art. 667 k.c. – używanie rzeczy w sposób sprzeczny w umową lub przeznaczeniem rzeczy, zostały w niniejszym przypadku wypełnione. Nie można również stwierdzić zaistnienia przesłanek z § 17 umów.

Skutki wypowiedzenia umowy najmu normują przepisy Kodeksu cywilnego. W art. 471 k.c. wskazano *dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi*.

Co istotne, zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 10 lutego 2017 r., sygn. akt: V CSK 270/16, *szkodą wynikającą z bezpodstawnego wypowiedzenia umowy najmu zawartej na czas oznaczony, powstałą w chwili wystąpienia zdarzenia sprawczego, jest także lucrum*

cessans w postaci korzyści, których możliwości uzyskania powód został pozbawiony, a które otrzymałby, gdyby nie doszło do rozwiązania umowy.

Zatem mając na uwadze fakt, że wypowiedzenie umów przez wynajmującego bez zaistnienia podstaw wskazanych w umowach mogłoby spowodować konsekwencje finansowe zarówno w zakresie odszkodowania za szkodę rzeczywistą (*damnum emergens*), jak i utracone korzyści (*lucrum cessans*), zasadnym jest niewyrażenie zgody na wypowiedzenie umów najmu, obciążających nieruchomość objętą trwałym zarządem RCNT.